DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACION Y FINANZAS
DIRECCION DE CONTRATACIONES

Asunción, 28 de abril del 2022

Dictamen DC N° 004/2022

Por el presente, elevo a consideración de la Dirección General de Administración y Finanzas, la justificación para el ***ALQUILER DE OFICINAS PARA EL SENAVE – PISO 11- EDIFICIO PLANETA I",*** bajo la modalidad de ***"LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO"***

Al respecto informamos cuanto sigue:

La Resolución N° 031/2022, por la cual se aprueba el Programa Anual de Contrataciones Decreto 5174-Ejercicio Fiscal 2022, en que se halla contemplada la convocatoria de referencia.

La Resolución DNCP N° 4441/2021 del 2021.10.06 entrada en vigencia el 1/1/22, POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACION DE INMUEBLES DETERMINADOS, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCION DNCP N° 2113/2021.

En la modalidad de **Locación de Inmueble Determinado**, conforme señala el Art. 7° de la Resolución DNCP N° 4441/2021 y el Art. 47 de la Ley 2051/03.

La citada Resolución dispone que los procedimientos de locación de bienes inmuebles determinados que efectuaren los organismos, Entidades del estado y Municipalidades, independientemente de su fuente de financiamiento, deberán ser incluidos en el Programa Anual de Contrataciones (PAC, como procedimiento de "Locación de Inmuebles".

Cabe mencionar que en atención al Dictamen Justificativo en los términos del artículo 7° de la mencionada resolución y el artículo 47 de la Ley 2051/03, cada una de las contrataciones de locación de inmuebles que se pretenda formalizar, deberá contar con un dictamen que fundamenta la selección del inmueble determinado, que deberá contemplar los siguientes aspectos:

a) *La individualización de cada inmueble a ser arrendado;*
b) *La justificación: Se deberá fundamentar por que el inmueble a ser arrendado es el único que puedan satisfacer adecuadamente las necesidades y requerimientos de la entidad u Organismo del Estado;*
c) *El análisis del valor del canon de los inmuebles, comisiones inmobiliarias, expensas y garantías: Se deberá exponer el análisis que demuestre que el precio a ser abonado en los conceptos señalados, se encuentran acorde a los valores promedio de la zona en donde el inmueble se encuentra ubicado y que el mismo no supere el umbral de los mil (1000) jornales mininos mensuales establecidos como límite;*
d) *Se deberá exponer un análisis documental en el cual se demuestre que el inmueble seleccionado no posee gravámenes o restricciones que afecten al derecho de uso y goce temporal del mismo y que no cuente con anotaciones de medidas cautelares (anotación de litis, embargo, remate o similar),*
e) *Se deberá acreditar que el inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa;*

Abg. Patricia Martínez Aranda
Directora
Dirección de Contrataciones
SENAVE

f) La justificación de la capacidad del oferente para celebrar contratos con el Estado, de conformidad a lo establecido en el artículo 40 de la Ley N° 2051/2033.

g) Constancia de presentación de la "Declaración Jurada de bienes y rentas, activos y pasivos" ante la Contraloría General de la Republica, para los sujetos obligados en el marco de la Ley N° 6355/2019.

a) La individualización del inmueble a ser arrendado:

Ítem	Edificio/Oficina	Sup. M2	Propietario	Vigencia del contrato
1	PISO 11 EDIF. PLANETA I	380.50	ASTREA S.A.	12 (doce) meses

b) La justificación: Se deberá fundamentar por que el inmueble a ser arrendado es el único que puedan satisfacer adecuadamente las necesidades y requerimientos de la entidad u Organismo del Estado;

Al respecto, el Departamento de Servicios Generales dependiente de la Dirección Administrativa remite Nota N° 005/2022 en el cual solicita el ***Alquiler del Piso 11***; del Edificio PLANETA I;

Que, esta necesidad se fundamenta principalmente en que a la fecha no se cuenta con un inmueble propio que cumpla con todas las condiciones para el normal funcionamiento de las Direcciones y Departamentos de la Institución.

Que, se ha optado por este piso teniendo en cuenta que reúne con todos los ambientes que la Institución precisa. Considerando la total adecuación de la propiedad a las necesidades de la Institución, en cuanto al espacio físico y a la conveniencia de su ubicación.

Que, además, dicho inmueble cuenta con oficinas las cuales están totalmente montadas, equipadas y en total funcionamiento, por ende, estos estarían ahorrando los costos de montajes de las redes de los sistemas informáticos y telefónicos, así como el montaje de las mamparas divisorias de oficinas, equipos de aires acondicionado, etc. Así también en el mismo edificio a la fecha están instaladas varias oficinas de la Convocante.

Respecto al costo beneficio, el canon mensual en concepto de locación se encuentra dentro de los promedios correspondientes a la zona y ubicación, Las ventajas en cuanto al orden edilicio son la ubicación y costo de oportunidad que enmarcan la propuesta actual dentro del Principio General de Economía y Eficiencias, establecidos en el inciso 4° de la Ley 2051/03. Se adjunta planilla comparativa

Abg. Patricia Martínez Aranda
Directora
Dirección de Contrataciones
SENAVE

c) El análisis del valor del canon de los inmuebles

Edificio	Piso/Oficina	Monto Mensual del Alquiler	Monto de Garantía 1 mes	Monto 2022 8 meses	Monto 2023 4 meses	Monto Total
Edificio Planeta I	**Piso 11**	**Gs. 20.000.000**	**Gs. 20.000.000**	**Gs. 160.000.000**	**Gs. 80.000.000**	**Gs. 260.000.000**

VIGENCIA Y PLAZO DE LA LOCACION

La convocatoria es plurianual, es decir, afectaría los ejercicios 2022 y 2023 el contrato de locación será suscripto por el termino de 12 (doces) meses.

Los costos se enmarcan en los precios relacionados al IPC y los incrementos en los impuestos inmobiliarios correspondientes.

d) MARCO LEGAL

En la Resolución N° 4441/2021 de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, "***Por la cual se reglamentan los procedimientos para la Locación de Inmuebles, sus modificaciones y Renovaciones y se abroga la Resolución DNCP N° 2113/2021***" los artículos 44 al 47 de la Ley N° 2051/2003, sus modificaciones y reglamentaciones.

*) Piso 11 Cta.Cte.Catastral N° 11-0072-19-11-01/06.
*) El Propietario del inmueble acredita que no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente al bien;
*) Presenta documentación debidamente firmada de que no se encuentran comprendidos en las prohibiciones o limitaciones para contratar establecidas en el artículo 40 de la Ley N° 2051/03.
*) Presenta constancia de Declaración Jurada de bienes y rentas activos y pasivos ante la Contraloría de la Republica, para los sujetos obligados en el marco de la Ley N° 6355/2019, tanto de la empresa Astrea S.A. como de sus accionistas.

CONCLUSION

Por lo expuesto, en cumplimiento a la normativa legal vigente mencionadas en este informe, corresponde a la Máxima autoridad:

1) Autorizar y aprobar por acto administrativo el procedimiento de selección del inmueble para la **"LOCACION DE INMUEBLE (DETERMINADO) N° 03/2022 PARA EL AQUILER DE OFICINAS DEL SENAVE PISO 11 - EDIFICIO PLANETA I y;**

Abg. Patricia Martínez Aranda
Directora
Dirección de Contrataciones
SENAVE

2) **Resolver la adjudicación de la locación precedentemente mencionada, en virtud a la Resolución N° 4441/2021 de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, de la Ley 2051/03; conforme al siguiente detalle:**

a) Para el Ítem 1: al oferente Astrea S.A. por la suma total de Gs.260.000.000.- (Guaraníes Doscientos sesenta millones) IVA incluido;

Es mi dictamen.

Abog. Patricia B. Martínez Aranda
Directora

PLANILLA DE RAZONABILIDAD DEL CANON SEGÚN ART. 12 INC. F							
item	Descripción	Unidad de Medida	Cantidad solicitada	Edificion Lider VI	Edificio Planeta I (Piso 14)	Edificio Inter Express (Piso 17)	Precio Referencial por m2
				Precio Unitario	Precio Unitario	Precio Unitario	
1	Dimensiones según contrato (m2)	Mes	1	74	280	115	75.620
	Monto del Contrato	Mes	1	5.050.000	22.500.000	9.000.000	
	Precio por metro cuadrado	Mes	1	68.243	80.357	78.261	

Abg. Patricia Martínez Aranda
Directora
Dirección de Contrataciones
SENAVE